



Cahiers de la Méditerranée

73 | 2006

Les frontières dans la ville

Les berges du lac de Tunis : une nouvelle frontière dans la ville ?

Pierre-Arnaud Barthel



Édition électronique

URL : <http://journals.openedition.org/cdlm/1513>

ISSN : 1773-0201

Éditeur

Centre de la Méditerranée moderne et contemporaine

Édition imprimée

Date de publication : 1 décembre 2006

Pagination : 107-127

ISSN : 0395-9317

Référence électronique

Pierre-Arnaud Barthel, « Les berges du lac de Tunis : une nouvelle frontière dans la ville ? », *Cahiers de la Méditerranée* [En ligne], 73 | 2006, mis en ligne le 05 novembre 2007, consulté le 30 avril 2019. URL : <http://journals.openedition.org/cdlm/1513>

Ce document a été généré automatiquement le 30 avril 2019.

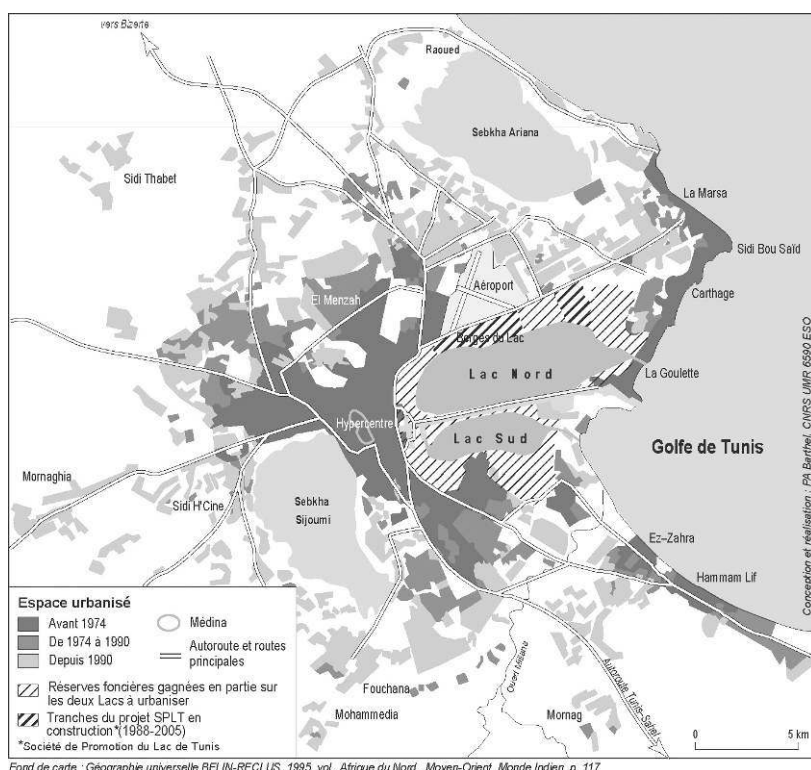
© Tous droits réservés

Les berges du lac de Tunis : une nouvelle frontière dans la ville ?

Pierre-Arnaud Barthel

- 1 Il n'y a qu'à regarder Tunis du hublot d'un avion pour constater que les lotissements des Berges du Lac constituent un nouveau morceau de ville situé au bord d'une lagune assainie entre 1985 et 1988. Créé sur des terrains quasiment vierges de toute occupation et en partie gagnés sur le Lac Nord (partie nord de la lagune), entouré par l'aéroport et le plan d'eau, par des réserves de terrains à l'ouest et une vasière à l'est (prévue pour être aménagée en golf), ce territoire urbain en devenir, premier jalon d'un des plus ambitieux projets d'aménagement du monde arabe, est comme « posé » au cœur de la capitale, jouissant d'une situation tout à fait exceptionnelle, directement branché une autoroute intra-urbaine, à mi-chemin entre le centre-ville, les quartiers récents de standing et la banlieue nord (carte 1).

Carte 1 – Les Berges du Lac, première tranche du projet d'urbanisation de la lagune de Tunis (2006)



- 2 Commencée au début des années 1990, la construction de ce territoire est le reflet de profondes mutations, au nombre desquelles figurent la métropolisation et la mondialisation de l'économie tunisienne. La nouvelle bourgeoisie d'entrepreneurs nationaux apparaît comme un acteur de premier plan dans la réalisation de la ville projetée. Cette nouvelle élite s'est appropriée largement les lots et le modèle d'une ville rationalisée, propre, équipée et sécurisée que l'aménageur – la Société de Promotion du Lac de Tunis¹ (SPLT) – a communiqué. L'appropriation est même double : d'un côté, ces nouveaux bourgeois s'y installent pour afficher leur réussite ; d'un autre côté, ils investissent largement dans le développement de projets immobiliers en tous genres qui servent à abriter et à concentrer de nouvelles activités métropolitaines.
- 3 L'espace considéré pose clairement la question de la production d'espace pour et par les élites, segment social en mutation en Tunisie². Comment se manifestent aux Berges du Lac de Tunis la rupture sociale et spatiale ? L'homogénéité socio-économique suffit-elle à faire de ce territoire en chantier une nouvelle frontière dans la ville ?
- 4 Les Berges du Lac sont devenues en moins d'une décennie « le » Tunis du luxe et de l'argent. Dès qu'il a voulu commercialiser ses lots en 1988, l'aménageur a prospecté parmi des corps professionnels bien précis : médecins, avocats, entrepreneurs, etc. Tous secteurs confondus, la très forte prépondérance des clients qui ont acheté à titre privé est significative (document 1) : les particuliers représentent ainsi 68 % de l'ensemble des clients, loin devant les promoteurs (21 %) et les sociétés et institutions (11 %). La sous-représentation des sociétés s'explique par la concurrence de l'opération Centre Urbain Nord³ dont la viabilisation des terrains est, à la fin des années 1980, plus avancée que pour les Berges du Lac. Pour leur part, les promoteurs privés ont souvent préféré acheter les terrains en deuxième main, à un prix qui représente le double, voire le triple, du prix de

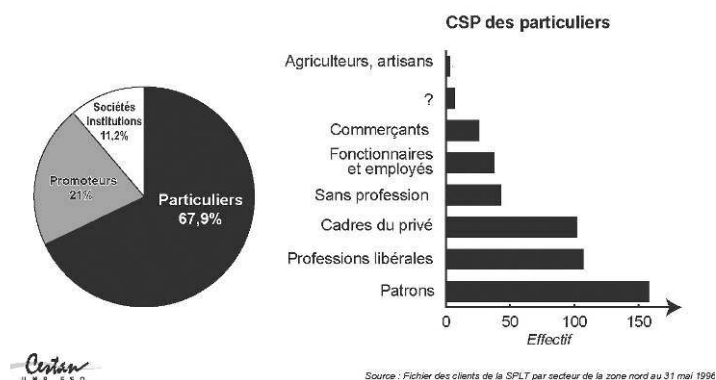
vente initial, sachant que cela leur évitait d'attendre que les VRD soient achevées et ainsi d'immobiliser des capitaux financiers.

- 5 Parmi les particuliers, on notera la forte représentation des professions libérales, des cadres du privé et des patrons qui ont souvent acheté plusieurs lots à titre privé. Il faut préciser que les prix à la vente pratiqués par le lotisseur ont été très compétitifs (55 DT/m² pour un lot de villa, alors qu'à La Marsa ou à El Menzah, deux marchés très prisés de la capitale, les prix oscillaient alors entre 100 et 150 DT/m²). Ces trois catégories sociales représentent à elles seules 75 % du total des lots acquis par des particuliers et 51 % des lots tous clients confondus. Autrement dit, la moitié des lots a été acquise par ces trois segments de la clientèle.

Document 1 : Profils socio-économiques des acquéreurs des lots commercialisés par la SPLT au 31 mai 1996

Type d'acquéreur	Nombre de lots
Promoteurs	152
Sociétés et institutions	81
Particuliers dont :	492
Patrons	159 (32,3 %)
Professions libérales	108 (22,0 %)
Cadres du privé	103 (20,9 %)
Sans profession	44 (9,0 %)
Fonctionnaires et employés	39 (7,9 %)
Commerçants	27 (5,5 %)
Agriculteurs et artisans	4 (0,8 %)
?	8 (1,6 %)
Total des lots vendus	725
Lots restants à vendre	15

(% des CSP des particuliers)



- 6 L'analyse des noms répertoriés dans le fichier clients de la SPLT permet de constater que le marché est quasi exclusivement tunisien, et inclut quelques Tunisiens résidant à l'étranger. Il n'y a pas de sociétés étrangères qui ont acheté directement des lots de terrains, notamment en raison d'une procédure administrative complexe à mener auprès du Gouvernorat de Tunis et du Ministère de l'Intérieur. Parmi les promoteurs immobiliers, Al Baraka, la société saoudienne qui a participé à la création de la SPLT, fait figure d'exception. Parmi les particuliers, les mêmes patronymes reviennent très souvent et sont l'indice qu'un petit nombre de familles élargies a acheté très massivement. La SPLT elle-même mentionne dans un rapport interne, portant sur le mois de juin 1988, que les achats de cinq familles ont représenté 43 % du chiffre d'affaires pour 39 % de la superficie vendue.
- 7 Comment expliquer cette domination du marché par un nombre assez faible de grandes familles d'entrepreneurs ? La plupart ont eu en vue d'y faire construire leur résidence

principale ou secondaire. Cela explique leur fort attrait pour les petits lots à vocation résidentielle. Mais également elles ont investi dans le foncier et acheté de plus grands lots, soit pour se lancer dans des opérations ponctuelles de promotion immobilière, soit pour la spéculation financière.

- 8 On peut aussi observer la très forte part des particuliers qui résident au moment de l'achat du terrain dans les quartiers chics d'El Manar et d'El Menzah (28,8 % du total d'après le fichier clients de la SPLT). Ces familles, à l'origine propriétaires ou locataires, disposaient d'une résidence à El Menzah et El Manar, lotissements destinés aux classes moyennes supérieures qui ont été très convoités dans les années 1970-1980. Le choix d'acheter un lot à la SPLT est alors lié au désir de faire construire sur des lots plus grands, au cœur d'un nouveau lotissement équipé et très accessible. La mobilité résidentielle de ces familles qui investissent aux Berges du Lac traduit l'ascension sociale d'une partie de ces classes moyennes qui constitue aujourd'hui une nouvelle bourgeoisie économique. Fait nouveau, les lotissements El Menzah et El Manar sont devenus depuis peu des parcs de logement de transit, à mesure que les nouveaux lotissements de la SPLT se réalisent durant les années 1990. Ces derniers constituent de nouveaux parcs résidentiels qui satisfont la demande en logement de haut standing.
- 9 Il ressort que le temps du projet est concomitant de celui des évolutions sociales : Les Berges du Lac constituent bien une espace commercialisé convoité par la bourgeoisie du pays qui se forme depuis la fin des années 1980. En revanche, les anciens bourgeois – les fameux *beldi-s* (Ben Achour, 1996) – qui résident toujours en médina, dans les anciens quartiers coloniaux de standing autour du Belvédère (Notre-Dame, Mutuelleville) ou en banlieue nord y sont peu représentés⁴.
- 10 Anciennes et nouvelles élites se positionnent donc différemment dans l'espace de la capitale. Les plus anciennes familles nobles tunisoises avaient historiquement leur demeure principale en médina et une résidence secondaire de villégiature sur la côte :

« à partir de 1920, les résidences secondaires dont l'occupation était temporaire se transformèrent en habitations principales plus conformes au goût et au confort de l'époque » (Binous, 2001, p. 64).
- 11 En lien avec l'essor du transport ferroviaire et routier, de nombreuses familles *beldi* déménagèrent ainsi à La Marsa, Sidi Bou Saïd et délaissèrent leur palais de la médina. Et - la banlieue nord continue aujourd'hui d'être l'espace résidentiel privilégié d'une bourgeoisie ancienne cultivée qui cohabite avec les étrangers (coopérants, enseignants des deux lycées français, artistes, etc.) qui y louent en grand nombre.
- 12 La Cité El Khalij est bien un espace que les élites du pays (hauts fonctionnaires et bourgeoisie des affaires) ont conquis. Le marché foncier des Berges du Lac est extrêmement complexe, car un grand nombre des terrains vendus par la SPLT a déjà fait l'objet, au cours de la dernière décennie, de reventes parfois multiples. Une forte dynamique de spéculation, dopée par le contexte favorable du marché du foncier à l'échelle du Grand Tunis, s'est principalement révélée à la fin des années 90, si bien que les terrains non construits ont acquis une plus-value considérable en très peu de temps. Les prix des terrains sont devenus équivalents à ceux situés dans l'hypercentre tunisois (près de 1 000 DT/m² pour certains d'entre eux). De ce fait, l'ouverture à l'urbanisation des berges du Lac Nord a contribué à l'enrichissement très rapide de certaines familles, grossissant le nombre de nouveaux riches, catégorie sociale émergente depuis « le Changement »⁵.

- 13 La dynamique spéculative a également contribué à l'affinage des fonctions économiques de Tunis. Les Berges du Lac sont ainsi devenues une toute nouvelle centralité urbaine de premier plan à l'échelle de la capitale, concentrant des institutions de très haut niveau (ambassades, délégations internationales, Croix Rouge, représentation de l'Union Européenne), des sièges sociaux d'entreprises tertiaires haut de gamme spécialisées dans les activités financières, la téléphonie, Internet et toutes les activités de conseil (document 2). Enfin, des fonctions de services à rayonnement régional et national se sont implantées très récemment : polyclinique, clinique spécialisée, hôtellerie haut de gamme (plusieurs hôtels quatre étoiles ont ouvert depuis 2000, entre autres pour permettre l'accueil des congrès).

Document 2 : Nombre d'entreprises par secteur d'activité métropolitaine en 2004

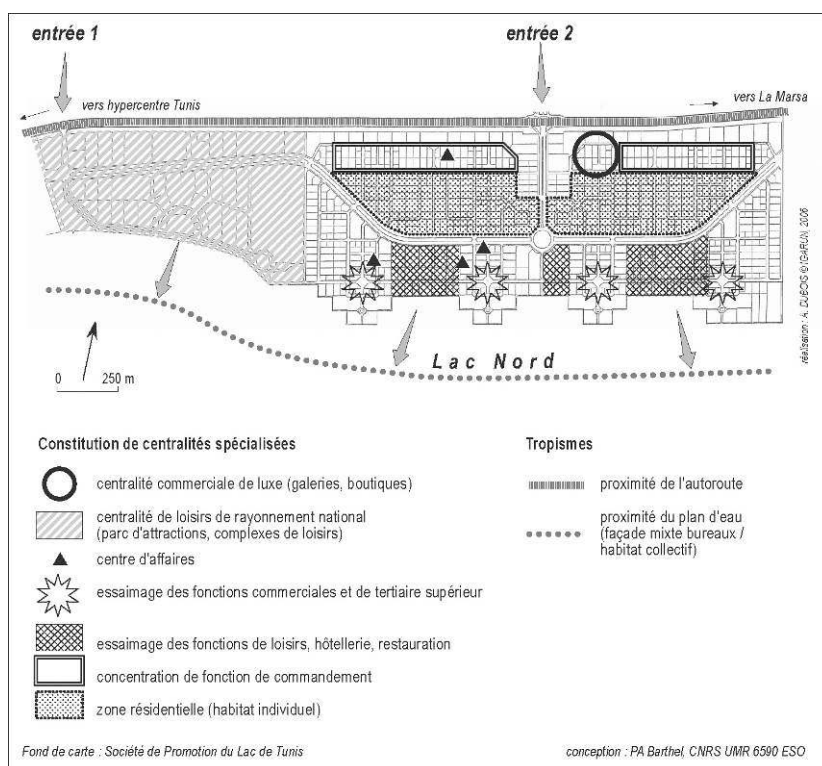
Secteur	Nombre	Exemples
Financier (sièges et directions régionales)	13	Arab Banking Corporation, BEST Bank, UIB, Arab Investment Consortium
Juridique (avocats et sociétés d'avocats)	8	ACR Avocats Conseils Réunis
Consulting et expertise	17	Business Development Advisers, Veritas Quality International
Urbanisme, architecture et ingénierie	7	GEOIDD
E-commerce et import/export	3	Tunisia National Trade, Tunisia Trade Net
Communication, marketing et publicité	11	Challenge Tunisie, Coopers International
Informatique, téléphonie et internet	21	Siemens Communications, Tunisie Micro Informatique, Microsoft Tunisie, IBM Tunisie
Médias	1	ART (chaîne de télévision du Golfe)
Administration (directions générales)	4	Tunisie Telecom, Institut des Chefs d'Entreprise, Tunisie Autoroutes
Diplomatie et organismes internationaux	10	Ambassades du Liban, de l'Indonésie, de la Suisse, de la Finlande, de l'Angleterre et de l'Algérie, Croix Rouge, Commission Européenne
Santé (cliniques)	2	Clinique du Lac, Polyclinique
Directions de grands groupes nationaux et internationaux	18	Ericsson (Suède), Gap, Kodak (Etats-Unis), Siemens, Scheider (Allemagne), Goldina (Tunisie)

Loisirs et tourisme	3	Cleopatra Resort Hotel (Tunisie), Société Flamingo (Tunisie)
Services aux entreprises	5	Méditerranée Services (Tunisie)
Assurances (sièges de compagnies)	4	Assurances Maghrébia (Tunisie)
Total	127	

Sources : relevés de terrain et www.pagesjaunes.com.tn

- 14 Alors que la structuration de ce nouveau territoire métropolitain en formation est inachevée, certaines dynamiques se font déjà jour en lien avec la valeur du foncier qui détermine la localisation des activités. Le tropisme de l'autoroute GP9 est ainsi très net dans le choix de l'implantation des sièges des grandes firmes transnationales (Peugeot, Siemens, Kodak, Ericsson, etc). Pour cette clientèle, les lots situés au bord de l'autoroute sont beaucoup plus attractifs que ceux situés au bord du lac, dans la mesure où la proximité de la GP9 garantit une visibilité et une accessibilité très bonnes. Une façade urbaine au bord de l'autoroute s'est ainsi formée que la SPLT n'avait pas réellement anticipée.
- 15 À l'entrée de la Cité, une centralité commerciale à rayonnement métropolitain, régional et même national s'est également construite assez spontanément. Elle est chaque jour davantage identifiable et s'établit autour de deux pôles attractifs : le centre commercial « Lac Palace » et la galerie commerciale de la résidence de luxe « Le Carré du Lac », qui polarisent autour d'eux une forte concentration de boutiques de luxe de marques étrangères essentiellement européennes et américaines. Appelée dans les media la « rue de la mode », nouvelle adresse du luxe en Tunisie, la rue du Lac Victoria est devenue l'épine dorsale de cette nouvelle centralité. Une seconde centralité est en train d'émerger et s'organise autour du parc d'attraction (le « Dah-Dah »⁶) et du « Flamingo Center », espace composé d'une esplanade ouverte sur le plan d'eau, autour de laquelle des cafés, des restaurants et quelques commerces ont été construits.

Carte 2 – Les Berges du Lac ou la géographie inachevée d'un nouveau front d'eau urbain (2004)



- 16 D'ores et déjà, cet espace est doté d'identités plurielles, à la fois « ghetto » doré pour élites tunisiennes, nouveau centre diplomatique et d'affaires ouvert sur l'international, zone de loisirs et du luxe. La construction de la Cité El Khalij constitue une nouvelle coupure socio-spatiale dans le Grand Tunis. Elle peut se lire comme un espace de segmentations multiples.
- 17 Les premiers chantiers de logement ont démarré à partir de 1991, quand les VRD ont été achevées. En 2000, la SPLT recense 327 villas et 1424 appartements construits. Situées au milieu de terrains vagues et de parcelles en chantier, les constructions existantes dessinent une mosaïque de formes architecturales. Une promenade aux Berges du Lac est extrêmement instructive pour mesurer les variations de la richesse incarnée dans les formes architecturales les plus inattendues. Bien que les lotissements ne soient pas complètement achevés en 2006 (ils le sont à 85%), ils donnent déjà une image d'imbrication de formes hétéroclites, tant en ce qui concerne le style des villas que celui des immeubles.
- 18 Les villas traduisent les fantasmes les plus divers des propriétaires. Elles sont bien souvent le produit d'acculturations plurielles (américaine, jusqu'à sa version « disneylandisée », néo-coloniale, proche-orientale ou provençale) qui s'entremêlent souvent dans un syncrétisme de matériaux, d'agencements et de formes parfois étonnantes. Les immeubles ont, pour leur part, des référents formels et des matériaux plus homogènes. Les immeubles mixtes (bureaux et logements) en verre – un matériau particulièrement inadapté au climat tunisien – composés de murs-rideaux⁷ semblables à ceux de tous les quartiers d'affaires des grandes villes du monde, fascinent visiblement la plupart des propriétaires et des architectes en charge de la conception des bâtiments. Le

« paquet » est mis sur l'aspect extérieur de la construction. Pour l'architecte tunisienne E. Bchir Elaouani :

« Aux Berges du Lac, les signes sociaux sont (...) loquaces : importance des volumes bâtis, étalage de matériaux dits de standing, exubérance de terrasses et de grands balcons pour les habitations » (Bchir Elaouani, 1999, p. 37).

- 19 L'extraversion des formes architecturales est en rupture avec l'introversion de l'architecture traditionnelle⁸. En même temps, elle n'est pas le seul apanage de ce nouvel espace. Les autres quartiers récents et de haut standing du Grand Tunis présentent eux aussi une profusion de façades qui empruntent aux modèles les plus divers. Aux Berges du Lac, la richesse est toutefois davantage mise en scène, de façon plus ostensible encore.
- 20 Reflets d'une certaine contemporanéité désincarnée, Les Berges du Lac offrent parfois des mariages heureux de styles architecturaux. Pourtant les professionnels et les journalistes dénigrent le plus souvent cet espace qu'ils jugent incohérent avec sa pléthore de façades en verre, d'arcades en marbre, de mélanges de couleurs et d'ornementations sans goût. Pour l'architecte tunisien A. Bouziri :

« L'irruption de la modernité a entraîné une importation de modèles culturels nouveaux. Cette superposition et cette confrontation des cultures ont généré diverses incohérences. Et si la pierre donnait des bâtiments plus ou moins homogènes, le béton nouvellement introduit ouvre la voie à toutes les bizarreries. Voyez par exemple Les Berges du Lac. Maintenant que l'ensemble est plus ou moins construit, une incohérence se dégage du site. (...) Il faut tirer les leçons de l'opération "Les Berges du Lac" et ne pas rater encore une fois le front de mer public » (A. Bouziri, interview dans La Presse, 25 mai 2000).
- 21 Aussi les architectes sont-ils nombreux à demander plus de rigueur dans l'octroi des permis de bâtir aux propriétaires délivrés par la Municipalité de Tunis.
- 22 Aujourd'hui, les Berges du Lac sont perçues par ces couches sociales bourgeoises comme l'espace le plus adéquat, à la fois pour garantir une forte visibilité, bien plus encore que les quartiers d'El Menzah et d'El Manar situés au nord de l'hypercentre, et pour se protéger des autres. Au début des années 1990, habiter à El Menzah était devenu synonyme d'appartenance à une élite et à une catégorie supérieure (Chabbi, 1997).
- 23 Les choses se sont un peu modifiées depuis quelques années. « L'effet Menzah » a tendance à s'essouffler, dans la mesure où une grande majorité des familles parmi les plus riches ont déménagé pour Les Berges du Lac, remplacées par des familles des classes moyennes. Leur installation s'inscrit dans une stratégie de mobilité résidentielle, qui reflète la mobilité sociale ascendante des nouveaux riches du pays. La plupart des résidents que nous avons interviewés déprécient leur ancien lieu d'habitation :

« Les Berges du Lac sont un endroit moderne, où il y a de la sécurité, des gardiens, de la propreté. Les routes sont bien faites selon les normes européennes. La conception est réussie. C'est européanisé. À l'inverse, El Menzah où j'habitais depuis 9 ans, est pour moi un quartier qui régresse parce que c'est saturé. Les terrains sont devenus hors de prix et la conception d'ensemble laisse à désirer comparé au lac. Ennasr et El Manar, c'est pareil. Ici, l'accessibilité est excellente et il y a très peu d'embouteillages » (Ghazi, 37 ans, publicitaire, entretien réalisé le 26 septembre 2002).
- 24 Les Berges du Lac sont ainsi « le pôle d'un nouveau paraître, d'une nouvelle identité, c'est un laboratoire où l'on marque son appartenance » (M. Chabbi, cité par la journaliste H. Baraket, 1998). La visibilité sociale offerte par l'acquisition d'un logement commence par l'adresse qui sert de carte de visite et signe l'appartenance à une élite.

- 25 Le logement est, à l'instar des quartiers d'El Menzah et d'El Manar, le vecteur principal de l'intégration dans l'espace tunisois. L'ostentation y est poussée à son plus haut point, dans la recherche d'une architecture haut de gamme et dans la construction d'une piscine, élément qui assoit la réussite. Enfin, la possession d'une ou de plusieurs voitures de luxe et de signes extérieurs de richesse (les téléphones portables, les vêtements griffés,...) participe également à la recherche de ce paraître qui fait de l'avoir, lié à la consommation, un fondement de l'identité sociale.
- 26 Il est évident que de telles pratiques ne sont pas nouvelles en tant que telles. Déjà, en 1982, J. Abdelkafi notait que « bourgeoisies anciennes et nouvelles affirment désormais, à travers leur mode d'habiter, c'est-à-dire à travers le paraître, leur rôle dirigeant de la société » (Abdelkafi repris par Escallier, 1996, p. 29). Simplement, il ressort que ces stratégies sont extrêmement lisibles aux Berges du Lac.
- 27 Afficher sa réussite n'est pas incompatible avec une volonté affirmée de se replier sur un chez-soi et de se retrouver entre soi. Les motivations s'articulent aux représentations de multiples risques qui alimentent l'importance croissante accordée à la sécurité. Les discours des résidents témoignent d'un réel souci de sécurité qui a motivé, en partie, leur emménagement. Pour ces familles, la zone nord offre les garanties d'une sécurité physique, et plus largement, d'une sécurité sociale et économique. Un tel souci, qui se traduit par un repli sur des sociabilités choisies et une fermeture de l'habitat pour certaines classes sociales, est un mouvement général qui traverse toutes les grandes villes du monde.
- 28 Le désir d'évitement et de sécurité revêt ici des stratégies précises. Nous en évoquerons trois d'entre elles. Tout d'abord, la fermeture, motivée par le désir de repli sur l'intérieur se traduit par la clôture de l'habitat au moyen de barrières, de caméras et de murs. Ensuite, le principe de sélectivité fonde les relations sociales et se traduit par une fréquentation quasi exclusive de personnes situées dans la même catégorie sociale. Enfin, le repli sur soi et le choix sélectif des fréquentations conduit à ne choisir que l'usage de lieux sociaux protégés de toute forme de mixité sociale. Pour l'économiste F. Ascher et le sociologue F. Godard :
- « l'entre-soi, les appariements électifs, apparaissent ainsi non seulement comme l'expression de soucis identitaires de plus en plus difficiles à satisfaire dans une société plurielle et mobile, mais comme des moyens d'inspirer la confiance et de gérer le risque » (Ascher, Godard, 1999, p. 176).
- 29 Dans cette perspective, les fameuses gated communities⁹ américaines seraient la traduction la plus aboutie du refus de la ville plurielle, perçue comme menaçante. La formation de telles formes urbaines n'est pas (encore) identifiable en Tunisie. Pour autant, çà et là, il existe d'ores et déjà des résidences gardées qui pourraient être les prémisses d'une privatisation de la ville (Barthel, 2005).
- 30 À travers leurs récits, les habitants se définissent donc à partir d'une identité sociale qui est clairement définie. Les caractéristiques de cette identité sont : un espace résidentiel d'identification bien délimité, la référence à une appartenance aux élites économiques du pays, le sentiment d'écrire le début d'une histoire dans ce nouveau Tunis, des pratiques sociales qui procèdent de l'évitement social et de la sélection des lieux fréquentés et un style de vie propre qui privilégie l'introversion des modes d'habiter. En somme, la réussite du projet de la SPLT tient à l'adéquation entre le modèle urbain communiqué, à la fois par le lotisseur et les promoteurs immobiliers, et les pratiques sociales effectives des nouvelles élites résidentes.

- 31 Cependant, au regard de ces modes d'habiter cloisonnés et des usages de lieux protégés, l'urbanité, ce complexe de densité et de diversité, en sort affadie. La densité y est faible et a été revue à la baisse par rapport aux prévisions du lotisseur, en lien avec les transformations d'usage et la domination des fonctions économiques sur la vocation résidentielle. Les relations de voisinage s'avèrent peu développées. Pour Abdelhamid, gardien de résidence, « ici les mentalités ne sont pas tunisiennes, on ne se connaît pas entre voisins ». Pour Hella, résidente et commerçante, « ce n'est pas la vraie Tunisie », sous-entendu celle dans laquelle les sociabilités de proximité sont d'ordinaire intenses.
- 32 À l'exception notable des lieux marchands de consommation et de la corniche, les espaces publics extérieurs sont désertés (Barthel, 2006). Les passages piétons, les impasses, l'esplanade du boulevard central et les 18 placettes piétonnes conçus par le lotisseur ne sont pas investis comme des lieux d'interaction sociale. Ils n'ont au mieux qu'une fonction de passage. Serait-ce que les valeurs qui sont données à l'espace domestique l'emportent sur les valeurs données à la ville ?
- 33 Ce territoire en construction puise aux sources d'un double principe de sélectivité et de distinction sociale. Les nouveaux résidents, qui appartiennent pour la quasi-totalité d'entre eux aux nouvelles élites économiques, et ce en dépit de leurs appartenances professionnelles multiples, partagent une certaine vision de la ville qui répond ici à deux désirs non antinomiques : celui d'une visibilité forte de leur réussite sociale au sein de l'espace tunisois et celui d'une protection, afin d'éviter de se mélanger aux autres. Par là, Les Berges du Lac constituent un nouveau morceau de ville qui présente un déficit d'urbanité.
- 34 Conduits à approfondir comment ce morceau de ville s'est fabriqué, il nous a fallu une certaine connaissance du terrain pour percevoir que les élites sfaxiennes jouaient un rôle pionnier particulièrement actif aux Berges du Lac¹⁰. Il s'agit ici d'un groupe d'entrepreneurs, de cadres et de professions libérales originaires de Sfax et sa région qui composent une nouvelle bourgeoisie d'affaires qui a investi dans les activités florissantes de l'import-export, de la promotion immobilière, dans les secteurs du tourisme et des transports, de la banque, et même dans certaines branches de l'industrie à haute valeur ajoutée.
- 35 L'analyse des permis de bâtir archivés à la municipalité de Tunis permet de dire que le marché foncier des Berges du Lac est véritablement un marché national. Notre étude a porté sur la liste des propriétaires qui ont demandé un permis de bâtir à la Municipalité de Tunis¹¹. Tout d'abord, les patronymes indiquent la forte part de familles originaires de Sfax et/ou se définissant comme « sfaxiennes » : environ un tiers des propriétaires des lots qui demandent à la Municipalité un permis de bâtir sont sfaxiens. Aux dires des cadres de la Société de Promotion du Lac de Tunis (SPLT), maître d'ouvrage du projet d'urbanisation des berges, la communauté sfaxienne a acheté en quantité, dès le début de la commercialisation des lots en 1988.
- 36 En moins grand nombre, des Djerbiens et des Sahéliens sont également représentés, qui viennent de Sousse, de Monastir ou de Ksar Hellal, ville industrielle proche de Sousse. Les Tunisois et les Tunisiens du nord-est (régions de Bizerte et du Cap Bon) semblent minoritaires. Cette sur-représentation des Sfaxiens, qu'ils soient des particuliers ou des entrepreneurs, pose un certain nombre de questions sur leurs motivations et leurs réseaux pour investir et/ou s'installer aux Berges du Lac.

- 37 Cette clientèle sfaxienne est composée de promoteurs immobiliers et d'entrepreneurs qui ont investi à titre particulier dans l'acquisition de terrains de villas. Parmi ces derniers, nous avons rencontré des patrons d'entreprises spécialisées sur des créneaux de biens à haute valeur ajoutée (congélateurs, climatiseurs ou sanitaires), qui se sont également lancés dans l'achat de lots fonciers pour la promotion immobilière. Ils ont ainsi une double activité. Cette tendance se confirme au niveau des propriétaires des immeubles. Sur deux secteurs tests et d'après nos observations, 50 à 60 % des immeubles appartiennent à des Sfaxiens – cette proportion pouvant atteindre 70% en certains secteurs. Une telle concentration sfaxienne se retrouve parmi les habitants. À travers notre enquête, nous avons constaté la forte implantation des familles sfaxiennes, tant dans des logements en appartements que dans des villas. Mais nous ne pouvons ici produire de chiffres, dans la mesure où notre échantillon ne nous a pas semblé assez significatif. Pour autant, il est intéressant de démêler les raisons qui ont motivé de nombreuses familles sfaxiennes à emménager aux Berges du Lac.
- 38 Trois stratégies sont à relever : le regroupement familial, l'acquisition d'une résidence secondaire et le placement pour les enfants. Première stratégie : dans le cas d'appartements, il s'agit de familles qui font construire un immeuble entier pour se loger elles-mêmes, ainsi que les autres membres de la famille proche ou éloignée. Seconde stratégie : un certain nombre de familles de Sfax ont choisi d'acquérir une résidence secondaire aux Berges du Lac. Il s'agit alors le plus souvent d'un appartement qui sert pour les parents, mais surtout pour les enfants en âge de suivre des études ou de travailler à Tunis. Une troisième stratégie de placement pour les enfants s'est également développée. Une logique d'accumulation patrimoniale accompagne bien souvent l'investissement :
- «C'est dans la mentalité sfaxienne d'acheter des appartements pour les enfants et après ils pourront acheter un terrain et faire construire une villa. Il ne faut pas qu'ils paient de loyer. Des amis à nous ont d'ailleurs acheté un terrain pour leurs enfants dans la deuxième tranche du lac qui s'est vendue près de la foire du Kram» (Nejla, femme sfaxienne d'un PDG de société, entretien réalisé le 21 septembre 2002).
- 39 L'acquisition d'une villa est le signe d'une promotion sociale, souvent vécue en même temps par plusieurs familles amies. Lors de la commercialisation des lots, certains ménages ont acquis simultanément plusieurs lots situés à proximité pour pouvoir habiter ensemble, non loin les uns des autres. Dans ce cadre général d'investissement dans l'immobilier qui sert et reflète la promotion sociale, les élites sfaxiennes utilisent au mieux les fonds disponibles générés par leurs activités et/ou hérités de leurs familles, ainsi que leurs réseaux. Les stratégies de cette communauté dessinent des itinéraires qui les ont conduits de Sfax à Tunis (Denieuil, 1992).
- 40 L'investissement de l'élite sfaxienne aux Berges du Lac se comprend à la lumière de la genèse, de l'évolution et des intérêts de ce groupe émergent. À la fin des années 1980, la commercialisation des lots des premiers lotissements du projet de la SPLT vient à point nommé pour cette catégorie d'investisseurs détenteurs de capitaux hérités initialement des grandes propriétés oléicoles de la région sfaxienne. De ce point de vue, les Berges du Lac sont le prolongement d'autres grandes opérations d'investissement sfaxien dans le Grand Tunis. En effet, les Sfaxiens ont déjà investi et fait construire dans d'autres espaces d'urbanisation du Grand Tunis, particulièrement dans les quartiers de standing d'El Menzah, d'El Manar dans les années 1980 et à Ennasr dans les années 1990. Leur choix

d'investissement aux Berges du Lac est davantage un choix de rentabilité rapide et sûre, avant qu'un autre espace ne vienne le supplanter.

- 41 Les ressources de l'appartenance sont mises au service d'un capitalisme communautariste. Être Sfaxien, au-delà d'une commune origine géographique, signifie surtout faire partie de réseaux amicaux et familiaux puissants, supports de fortes sociabilités indispensables pour avoir accès aux informations et pour faire des affaires. Ces réseaux leur donnent un sentiment de supériorité et une confiance à toute épreuve dans leur action. Leur mobilisation est multiforme. Le portrait de Mohamed est éclairant à ce titre : ce dernier est un patron sfaxien âgé d'une quarantaine d'années, à la tête de «Sani-Bains», une entreprise située à Sidi Daoud sur la route de La Marsa, spécialisée dans la commercialisation des sanitaires et des baignoires. L'histoire de la construction d'une résidence aux Berges du Lac qu'il entreprend en plus de son activité professionnelle, est très significative :

« C'était ma première opération immobilière à Tunis. Avec l'aide de la famille, j'ai acheté un terrain réservé à des constructions R+4 à la SPLT en 1992 à 140 DT/m² (env. 100 euros). Il y avait trois lots contigus. J'ai fait ensuite appel à un jeune architecte sfaxien qui m'a proposé un programme pour la conception de 60 appartements, 17 magasins et 4 bureaux. En 1994, les travaux ont commencé. Puis en 95, j'ai commencé à vendre les lots. J'ai été contacté spontanément par des familles amies qui étaient à la recherche d'appartements. Et j'ai également fait paraître quelques annonces dans la presse qui ont suffi à commercialiser la totalité des lots à la fin de l'année 96. Mon produit était visiblement assez attractif et les facilités de paiement en tranches ont également contribué à une rapide commercialisation » (Mohamed, entretien réalisé le 25 septembre 2002).

- 42 Pour faire construire, le Sfaxien met ainsi à contribution les ressources de son appartenance à la communauté. À chaque étape du projet immobilier, il a recours à ses réseaux. Une fois le terrain acheté, le Sfaxien fait appel à un architecte pour la conception des plans. Il s'agit souvent d'un architecte ami sfaxien qui produit les plans de la future villa ou de la résidence pour le promoteur. Financer le projet passe par l'intermédiaire de crédits bancaires, qui peuvent être accordés souvent plus aisément à la BIAT, banque sfaxienne. Le financement s'appuie également sur l'épargne personnelle, l'entraide et les prêts familiaux. Là encore, les réseaux communautaires jouent un rôle central.
- 43 Une fois la nouvelle résidence construite, le promoteur va chercher à vendre ou à louer ses appartements. Il n'y a pas toujours d'annonce dans les journaux, ni même de publicité. La clientèle connaît bien souvent le promoteur, qui peut être un ami ou appartenir à la famille éloignée. Le bouche à oreille assure une circulation très rapide de l'information entre les familles sfaxiennes. Le promoteur semble souvent restreindre son « vivier » aux Sfaxiens. Dès lors qu'une famille sfaxienne en vue achète un appartement, le promoteur pourra se servir de ce fait comme argument de vente auprès d'autres familles en quête d'un logement. Un véritable marketing communautaire se constitue à cette occasion qui se fonde sur les réseaux de connaissances. La mention des noms de familles suffit à convaincre. On nous a confié que, dans certains cas, le promoteur pouvait même accorder des facilités de paiement à ses clients sfaxiens. Le fait-il pour les autres ?
- 44 En somme, les politiques commerciales des promoteurs sfaxiens sont basées sur le recrutement et le ciblage des acheteurs potentiels s'effectue selon des critères fondés sur l'appartenance communautaire et sur les réseaux sociaux de reconnaissance (Smida, 2001). Ces réseaux, familiaux et amicaux, servent des stratégies croisées, centrées sur la volonté de placer son argent et de le faire fructifier dans une affaire rapidement rentable.

- 45 Dans la sphère privée, les réseaux sont également à l'origine des sociabilités. Le cercle des relations familiales et amicales épouse très fortement les contours des réseaux sfaxiens. La proximité géographique des habitations favorise des sociabilités choisies entre familles parentes et amies. Les femmes, tout particulièrement, se voient très régulièrement. Entre elles, elles vont faire du shopping, ou boire un thé. Les relations inter-familiales déjà existantes sont ainsi maintenues. Les enfants des familles reproduisent le modèle par la connaissance intime des enfants des autres familles sfaxiennes. Les familles s'échangent des services, se reçoivent, partent en vacances ensemble. Les Sfaxiens semblent avoir une territorialité assez sélective qui procède de l'évitement social.
- 46 S'il apparaît que les sociabilités mêlent intimement la sphère professionnelle et la sphère familiale, il convient de nuancer notre propos, de ne pas sur-interpréter, ni de généraliser les paroles que nous avons recueillies. La communauté n'est sans doute pas aussi fermée que certains Tunisiens veulent bien le dire. L'appartenance au réseau sfaxien est indéniable, et fonde en premier lieu les relations sociales, mais elle n'exclut pas les relations avec des familles éloignées ou étrangères de la bourgeoisie du pays.
- 47 La nouvelle bourgeoisie d'entrepreneurs est bien un acteur de premier plan dans la réalisation de la ville projetée par l'aménageur. Cette nouvelle élite s'est appropriée largement les lots et le modèle proposé par le lotisseur d'une ville rationalisée, propre, équipée et sécurisée. En fait, l'appropriation est double : d'un côté, ces nouveaux bourgeois s'y installent pour afficher leur réussite, d'un autre côté, ils investissent largement dans le développement de projets immobiliers en tous genres qui servent à abriter et à concentrer de nouvelles activités métropolitaines. De la prophétie inaugurale de l'aménageur (le « Tunis de l'an 2000 ») à la réalité, il n'y a finalement pas loin.
- 48 Les Berges du Lac se présentent comme un espace de frontières sociales, économiques et culturelles à la fois visibles et invisibles. Les élites habitant ce territoire ont construit leur projet d'intégration à la ville moderne sur une logique de distinction et d'accumulation d'un capital social multiforme. L'analyse mérite toutefois d'être nuancée : même si Les Berges du Lac présentent, au premier abord, tous les signes d'une nouvelle frontière dans la métropole tunisienne, l'articulation de ce territoire en gestation aux autres espaces de la capitale est beaucoup plus complexe encore.
- 49 Au regard de ses fonctions et des mobilités qu'elles engendrent, il se présente comme un espace à la fois très ouvert et très fermé. D'un côté, les ancrages des familles habitantes se situent dans un environnement proche (les quartiers d'El Menzah et d'El Manar et la banlieue nord) et réduisent ainsi les mobilités de ces familles aux seuls quartiers de standing de la capitale. De l'autre côté, du fait de son nouveau rôle économique, commercial et ludique, l'espace est attirant pour l'ensemble des Tunisois et des Tunisiens, qui viennent bousculer l'entre-soi des familles résidentes. Les citoyens élaborent des stratégies de circulation à travers les quartiers de la capitale. Qu'elles soient résidentielles, liées à l'emploi ou aux loisirs, les mobilités peuvent être très fortes et les territorialités individuelles plus fluides et diverses.
- 50 La forte polarisation sociale de certaines périphéries investies par les élites du pays n'a pas empêché, bien au contraire, l'apparition de lieux d'usages publics qui mettent en scène le lien social et génèrent des registres d'échanges sociaux très diversifiés. De là, ces nouveaux lotissements servent à élargir les territorialités des Tunisois non-résidents qui y viennent pour fréquenter les espaces de commerces et de loisirs.

BIBLIOGRAPHIE

- Ascher F., Godard F., 1999, « Vers une troisième solidarité », *Esprit* : Quand la ville se défait, novembre 1999, pp. 168-189.
- Barthel P.-A., 2006, « Urbanité(s) complexe(s) : la fabrique des lieux « publics » aux Berges du Lac de Tunis », *Espaces et Sociétés*, « Les lieux des liens sociaux », à paraître
- Barthel P.-A., 2005, « Les Berges du Lac de Tunis. Une mise en scène du futur de la ville », *Les Annales de la Recherche Urbaine*, « Villes nouvelles ».
- Ben Achour M. El Aziz, 1996, « Le "baldi" et les autres : une citoyenneté ou des citoyennetés à Tunis », in M. Lussault, P. Signoles, dir., *La citoyenneté en questions*, Collection Sciences de la Ville n°13, Fascicule de Recherches d'URBAMA, n°29, Tours, MSV/URBAMA, pp. 73-79
- Bchir Elaouani E., 1999, *Épaisseurs et langage en architecture : étude comparée des portes de deux quartiers de la ville de Tunis*, mémoire de DEA d'Architecture dirigé par Mme Achraf Bahri Meddeb et M. Jean-Claude Depaule, Tunis, ENAU, 170 p.
- Binous J., Jabeur S., 2001, *Maisons de la Médina de Tunis*, Tunis, Dar Ashraf éditions, 239 p.
- Chabbi M., 1997, « Évolution du Grand Tunis. Territorialités et centralité », in Naciri M., Raymond A., dir., *Sciences Sociales et Phénomènes urbains dans le Monde Arabe*, Fondation du Roi Abdul-Aziz Al Saoud, pp. 257-269.
- Denieul P.-N., 1992, *Les entrepreneurs du développement. L'ethno-industrialisation en Tunisie : la dynamique de Sfax*, Paris, L'Harmattan, 207 p.
- District de Tunis, 1977, *Plan Régional d'Aménagement (PRA)*, 16 p.+ 73 p.+ 33 p. + 3 cartes + annexes.
- Escallier R., 2002, « Métropoles et globalisation dans le Monde arabe et méditerranéen », *Les Cahiers de la Méditerranée*, « Les enjeux de la métropolisation en Méditerranée », n°64, pp. 1-21.
- Escallier R., 1996, « Elites, pouvoirs et villes dans le Monde arabe : éléments d'analyse de la citoyenneté », in Lussault M., Signoles P., dir., *La citoyenneté en questions*, Collection Sciences de la Ville n°13, Fascicule de Recherches d'URBAMA, n°29, Tours, MSV/URBAMA, pp. 19-32.
- Smida N., 2001, *Production de territoire dans les nouveaux quartiers aisés de Tunis : cas d'El Menzah et d'El Manar*, Mémoire de DEA d'Urbanisme, sous la direction de P. Signoles et de M. Chabbi, ENAU, 131 p.
- Société de Promotion du Lac de Tunis, 1998, *Aménagement et développement urbain des berges*, présentation du projet, 17 p.
- Société de Promotion du Lac de Tunis, 1991, *Bilan et perspectives de l'évolution des ventes de la zone Nord de Tunis El Bouhaïra*, Direction Commerciale, 5 p.

NOTES

1. - Créée en 1983, la SPLT est une société d'économie mixte associant l'Etat tunisien et des groupes privés du Golfe.

2. - Nous pensons qu'une nouvelle attention portée aux élites et leurs territoires viendrait combler un déficit d'analyse de la recherche urbaine dans le Monde arabe qui a surtout privilégié, jusqu'à présent, les médinas et les quartiers d'habitat spontané (Escallier, 1996).
3. - Le Centre Urbain Nord est une opération foncière de l'AFH qui s'étend sur une superficie nette de 28 hectares. Elle a été projetée dans le cadre du PRA de 1977 avec l'objectif de "concentrer sur une petite zone, l'ensemble des activités à caractère central qui, sinon, se seraient implantées de façon éparse, sur la plupart des opérations nouvelles d'habitat" (District de Tunis, 1977).
4. - Deux raisons, au moins, peuvent éclairer la faible proportion des bourgeois originaires de Tunis : une certaine attitude de mépris des anciennes élites plus traditionnelles vis-à-vis des nouvelles élites conquérantes des affaires ; le rôle de la mémoire du lac, notamment le souvenir de ses odeurs pestilentielles.
5. - Expression qui évoque l'arrivée au pouvoir de Zine El Abidine Ben Ali, le 7 novembre 1987, à la place du Président de la République d'alors, Habib Bourguiba.
6. - « *Dah-Dah* » voulant dire en dialecte tunisien « *chouchou* » pour un enfant.
7. - Les murs-rideaux sont des façades d'immeubles uniformes construites en plaques de verre jointes.
8. - La rupture avec l'architecture traditionnelle n'est pourtant pas consommée dans la mesure où une minorité de villas et quelques immeubles présente de façon surprenante des emprunts visibles à des modèles d'habitat tunisiens. Il y a ainsi une demande réelle d'une partie des propriétaires, qui désirent réaliser des constructions à patio avec des matériaux traditionnels, alors que le cahier des charges en vigueur ne le permet pas. Dans certains cas, ces familles parviennent quand même à construire de telles habitations qui peuvent être très réussies, réinvestissant habilement les formes traditionnelles.
9. - Il s'agit d'une nouvelle forme d'habitat urbain (les condominiums) qui fonctionne sur le principe de la communauté fermée et constitue une véritable enclave urbaine.
10. - Hormis quelques travaux très ponctuels, l'intérêt porté à la communauté sfaxienne à Tunis est faible. Dans son DEA d'Urbanisme, Nabil Smida, a très bien mis en lumière l'existence et le rôle d'un réseau sfaxien dans la construction des quartiers aisés d'El Menzah et d'El Manar (Smida N., 2001).
11. - Les noms ne sont pas exactement les mêmes que sur la liste de la SPLT, dans la mesure où certains terrains ont été entre temps revendus.

RÉSUMÉS

Nouveau morceau de la ville, le lotissement des « Berges du lac », situé au bord d'une lagune assainie est un territoire urbain en devenir et un des projets les plus ambitieux du Monde Arabe. Jouissant d'une situation exceptionnelle, c'est une appropriation de l'espace par et pour une élite bourgeoise d'entrepreneurs nationaux. Véritable ville dans la ville, ce territoire est-il une nouvelle frontière dans la ville ?

New city's district, development of building land « Berges du lac », situated alongside of cleansed lagoon is an urban territory growing up and one of the most ambitious project of the Arabic world. Enjoying an exceptional position it is an appropriation of space by and for burgher's elite of national contractors. New true city in the city, this territory would not be a new border line in the city ?

INDEX

Mots-clés : territoire, Tunis, frontière, élites, berges du Lac, entrepreneurs

AUTEUR

PIERRE-ARNAUD BARTHEL

CNRS UMR Espaces et Sociétés - Université de Nantes